# Verbale di assemblea Deserta

## In data 30/04/2026

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

**Sede in** Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA
**Capitale sociale euro** 2.050.000
**versato in parte per euro** 1.490.000
**Cod. Fiscale** 00457500395
**Iscritta al Registro delle Imprese di** RAVENNA **nr.** 00457500395
**Nr. R.E.A.** 92190

Verbale Assemblea

L'anno duemilaventisei, il giorno trenta del mese di aprile alle ore 18.00 presso la sede sociale di Via SERGIO CAVINA 7 si è riunita l'assemblea ordinaria della Società DOCKS PIOMBONI S.P.A. convocata per questo giorno ed ora, per deliberare e discutere sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2025, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Cessazione e nomina amministratore unico;
- Cessazione e nomina collegio sindacale;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Varie ed eventuali.

È presente la Signora Fusconi Fulvia, la quale, constatato che trascorse due ore da quella indicata nell'avviso di convocazione non si è raggiunta la maggioranza necessaria al fine di deliberare sugli oggetti posti all'ordine del giorno, assume la presidenza e dichiara che l'assemblea è andata deserta e che si terrà in seconda convocazione per il giorno 30 maggio 2026 stessa ora e luogo.
Dal che si è redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto.

Il Presidente
**FUSCONI FULVIA**



# Verbale di assemblea Deserta

## In data 30/05/2026

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

**Sede in** Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA
**Capitale sociale euro** 2.050.000
**versato in parte per euro** 1.490.000
**Cod. Fiscale** 00457500395
**Iscritta al Registro delle Imprese di** RAVENNA **nr.** 00457500395
**Nr. R.E.A.** 92190

L'anno duemilaventisei, il giorno trenta del mese di maggio alle ore 18.00 presso la sede sociale di Via SERGIO CAVINA 7 si è riunita l'assemblea ordinaria della Società DOCKS PIOMBONI S.P.A. convocata per questo giorno ed ora, per deliberare e discutere sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2025, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Cessazione e nomina amministratore unico;
- Cessazione e nomina collegio sindacale;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Varie ed eventuali.

È presente la Signora Fusconi Fulvia, la quale, constatato che trascorse due ore da quella indicata nell'avviso di convocazione non si è raggiunta la maggioranza necessaria al fine di deliberare sugli oggetti posti all'ordine del giorno, assume la presidenza e dichiara che l'assemblea è andata deserta e che si terrà in terza convocazione per il giorno 15 luglio 2026 presso la sede legale alle ore 15.00.
Dal che si è redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto.

Il Presidente
**FUSCONI FULVIA**



# Verbale di assemblea Generale Ordinaria

## In data 15/07/2026

Esercizio dal 01/01/2025
al 31/12/2025

**Sede in** Via SERGIO CAVINA 7, 48123 RAVENNA RA
**Capitale sociale euro** 2.050.000
**versato in parte per euro** 1.490.000
**Cod. Fiscale** 00457500395
**Iscritta al Registro delle Imprese di** RAVENNA **nr.** 00457500395
**Nr. R.E.A.** 92190

L'anno duemilaventisei, il giorno quindici del mese di luglio alle 15.00 presso la sede sociale di Via SERGIO CAVINA 7 in 48123 RAVENNA RA si è riunita l'assemblea generale ordinaria della società DOCKS PIOMBONI S.P.A..

In terza convocazione essendo le precedenti andate deserte come risulta dal relativo verbale.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto societario il Signor TROMBINI ANDREA che constata:

- la regolare costituzione dell'assemblea;
- la presenza, in proprio o per delega, dei titolari di azioni rappresentanti la maggioranza del capitale sociale e nello specifico:
  - la società Fin-Agricola Srl, titolare di n. 19.988 azioni, rappresentante quota di capitale di euro 199,88, in persona di esso comparente quale Amministratore Unico;
  - la società Participation Group SA, titolare di n. 194.480.012 azioni, rappresentante quota di capitale di euro 1.944.800,12 per delega la Signora Fusconi Fulvia;
  - il socio "Trust Concordato Gruppo Trombini Spa", società attualmente denominata "Trombini Holding in c.p. in liquidazione", titolare di n. 10.500.000 azioni, rappresentante quota di capitale di euro 105.000,00;
- la presenza dell'organo amministrativo nella persona di se stesso;
- la presenza del Presidente del Collegio sindacale, Dott. Roberto Guerra.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea, con il consenso degli intervenuti chiama la Signora Fusconi Fulvia a svolgere mansioni di segretario dando quindi lettura del seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

che reca:

- Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2025, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Relazione del Collegio Sindacale;
- Cessazione e nomina amministratore Unico;
- Cessazione e nomina Collegio Sindacale;
- Varie ed eventuali.

Il Presidente passa alla lettura del Bilancio costituito da Stato patrimoniale, Conto economico e nota integrativa.

Successivamente per conto del Collegio Sindacale legge la relazione il Dott. Roberto Guerra.

Dopo alcuni chiarimenti, l'assemblea **all'unanimità**

**DELIBERA**

di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025 e di coprire la perdita dell'esercizio pari ad Euro 326.616,61 mediante l'utilizzo della riserva statutaria.

Circa gli altri punti all'ordine del giorno, il Presidente, dopo aver illustrato l'argomento e aperto la discussione, propone all'assemblea di confermare nell'incarico di Amministratore Unico il Sig. Andrea Trombini per ulteriori tre esercizi sociali, e pertanto fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2028.

Esaurita la discussione, l'assemblea all'unanimità

**DELIBERA**

di nominare il Sig. Andrea Trombini Amministratore Unico della società per la durata di tre esercizi sociali, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2028.

Con riferimento all'ultimo punto all'ordine del giorno, il Presidente dà atto che è giunto a scadenza anche il mandato del Collegio Sindacale, composto dai Dottori Roberto Guerra, Barbara Vergnani e Tommaso Mercanti, Sindaci effettivi, nonché dai Dottori Elisabetta Rosetti e Samuele Mariotti, Sindaci supplenti.

Dopo ampia ed esauriente discussione, l'assemblea delibera di confermare il Collegio Sindacale nelle persone dei Dottori Roberto Guerra, Barbara Vergnani e Tommaso Mercanti, quali Sindaci effettivi, nonché dei Dottori Elisabetta Rosetti e Samuele Mariotti, quali Sindaci supplenti.

Null'altro essendovi a deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 16.30, previa lettura ed approvazione del verbale in oggetto.

Il Presidente
TROMBINI ANDREA

Il Segretario
FUSCONI FULVIA

# DOCKS PIOMBONI S.P.A.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

| Dati anagrafici | |
|---|---|
| **Sede in** | Via SERGIO CAVINA 7 RAVENNA 48123 RA Italia |
| **Codice Fiscale** | 00457500395 |
| **Numero Rea** | RA 92190 |
| **P.I.** | 00457500395 |
| **Capitale Sociale Euro** | 2.050.000 |
| **Forma giuridica** | SOCIETA' PER AZIONI |
| **Settore di attività prevalente (ATECO)** | 681100 |
| **Società in liquidazione** | no |
| **Società con socio unico** | no |
| **Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento** | no |

# Stato patrimoniale

| | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|---|---|---|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 835.000 | 835.000 |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 0 | 1.472 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 26.632.096 | 27.545.886 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 3.170.612 | 3.043.656 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 29.802.708 | 30.591.014 |
| C) Attivo circolante | | |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 3.341.947 | 2.859.425 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 137.329 | 88.149 |
| imposte anticipate | 805 | 805 |
| Totale crediti | 3.480.081 | 2.948.379 |
| IV - Disponibilità liquide | 37.519 | 183.500 |
| Totale attivo circolante (C) | 3.517.600 | 3.131.879 |
| D) Ratei e risconti | 439 | 153 |
| Totale attivo | 34.155.747 | 34.558.046 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 2.050.000 | 2.050.000 |
| III - Riserve di rivalutazione | 19.550.000 | 19.550.000 |
| IV - Riserva legale | 102.500 | 102.500 |
| V - Riserve statutarie | 6.418.088 | 7.103.763 |
| VI - Altre riserve | 927.228 | 927.227 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (21.229) | (21.229) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (326.617) | (685.674) |
| Totale patrimonio netto | 28.699.970 | 29.026.587 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 3.120.383 | 3.196.025 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 2.335.394 | 2.335.394 |
| Totale debiti | 5.455.777 | 5.531.419 |
| E) Ratei e risconti | 0 | 40 |
| Totale passivo | 34.155.747 | 34.558.046 |



# Conto economico

| | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|---|---|---|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 941.959 | 785.102 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 138.646 | 8.828 |
| Totale altri ricavi e proventi | 138.646 | 8.828 |
| Totale valore della produzione | 1.080.605 | 793.930 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 2.197 | 1.483 |
| 7) per servizi | 129.005 | 352.217 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 5.079 | 4.917 |
| 9) per il personale | | |
| b) oneri sociali | 83 | 154 |
| Totale costi per il personale | 83 | 154 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 930.889 | 931.120 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | - | 1.472 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 930.889 | 929.648 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 930.889 | 931.120 |
| 14) oneri diversi di gestione | 136.713 | 106.629 |
| Totale costi della produzione | 1.203.966 | 1.396.520 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (123.361) | (602.590) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 15) proventi da partecipazioni | | |
| da imprese controllate | - | 3.459 |
| Totale proventi da partecipazioni | - | 3.459 |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 1.584 | 7.385 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 1.584 | 7.385 |
| Totale altri proventi finanziari | 1.584 | 7.385 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 2.897 | 3.139 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 2.897 | 3.139 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (1.313) | 7.705 |
| D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | |
| 18) rivalutazioni | | |
| a) di partecipazioni | 126.956 | 208.476 |
| Totale rivalutazioni | 126.956 | 208.476 |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19) | 126.956 | 208.476 |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 2.282 | (386.409) |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 328.899 | 186.394 |
| imposte relative a esercizi precedenti | - | 112.871 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 328.899 | 299.265 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (326.617) | (685.674) |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.
Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.
Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.
La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.
Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.
La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.
Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
  - secondo prudenza. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente ;
  - e nella prospettiva della continuazione dell'attività, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall''art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:
n. 1) criteri di valutazione;
n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.
La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..
Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

# Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell' esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

## Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2025 è pari a euro 29.802.708.
Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione pari a euro -788.306.
Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

**Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 26.632.096.
In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- attrezzature altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.
I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

**Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali**
L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene. Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Si evidenzia che la società, a norma dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, nel precedente esercizio ha applicato la sospensione del 100% della quota di ammortamento di tutte le categorie di beni. In seguito a tale opzione, la società ha provveduto a definire le quote di ammortamento degli esercizi successivi alla sospensione, quindi dal 2024, rideterminando la vita utile dei beni di ciascuna categoria e suddividendo il valore netto contabile per la vita utile residua aggiornata. Ciò ha comportato l'allungamento del piano di ammortamento orginario con la rilevazione di quote di ammortamento in misura uguale a quelle imputate in bilancio prima della sospensione.
Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

| Descrizione | Coefficienti ammortamento |
|---|---|
| **TERRENI E FABBRICATI** | |
| Piazzali | 3% |
| Fabbricati industriali e commerciali | 2% |
| Costruzioni leggere | 6,70% |
| **IMPIANTI E MACCHINARI** | |
| Impianti Generici | 7,5% |
| **ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI** | |
| Attrezzatura varia e minuta | 15% |
| **ALTRI BENI** | |
| Mobili e macchine ufficio | 12%-15% |
| Macchine ufficio elettroniche e computer | 20% |

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.
Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.
Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è provveduto al calcolo degli ammortamenti pro-rata temporis.

**CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**
Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 3.170.612.
Esse risultano composte da:

- partecipazioni.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III dell'Attivo, per euro 3.170.612, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.
Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.
Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.
Tale metodo consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante , del valore pro – quota del patrimonio netto della partecipazione in relazione all'ultimo bilancio approvato disponibile.
In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

**PARTECIPAZIONE IN IMPRESE CONTROLLATE**

| Denominazione: | | CAPPELLO SRL |
|---|---|---|
| Sede Legale: | | RAVENNA |
| Tipologia partecipazione: | | *Impresa Controllata* |
| Capitale Sociale al 31/12/2025 | *Euro* | 90.000 |
| Utile / (Perdita) d'esercizio | *Euro* | 25.868 |
| Totale Patrimonio netto | *Euro* | 216.764 |
| Quota % posseduta diretta | *%* | 100,00% |
| Quota % posseduta indiretta | *%* | 0 |
| Valore attribuito in bilancio | *Euro* | 100.000 |

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2025.

**PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE**

| Denominazione: | | EURODOCKS SRL |
|---|---|---|
| Sede Legale: | | Ravenna |
| Tipologia partecipazione: | | *Impresa Collegata* |
| Capitale Sociale al 31/12/2025 | *Euro* | 1.300.000 |
| Utile / (Perdita) d'esercizio | *Euro* | (241.547) |
| Totale Patrimonio netto | *Euro* | 3.692.633 |
| Quota % posseduta diretta | *%* | 50,00% |
| Quota % posseduta indiretta | *%* | 0 |
| Valore attribuito in bilancio | *Euro* | 2.129.254 |

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2025.

| Denominazione: | | BISATO SRL |
|---|---|---|
| Sede Legale: | | Chioggia |
| Tipologia partecipazione: | | *Impresa Collegata* |
| Capitale Sociale al 31/12/2024 | *Euro* | 100.000 |
| Utile / (Perdita) d'esercizio | *Euro* | 2.423 |
| Totale Patrimonio netto | *Euro* | 474.421 |
| Quota % posseduta diretta | *%* | 40% |
| Quota % posseduta indiretta | *%* | 0 |
| Valore attribuito in bilancio | *Euro* | 437.562 |

Il bilancio utilizzato è quello relativo all'ultimo bilancio approvato ovvero al 31.12.2024.

| Denominazione | | OUTRIGGER SRL |
|---|---|---|
| Sede legale | | Ravenna |
| Tipologia partecipazione | | Impresa collegata |
| Capitale sociale al 31/12/2025 | *Euro* | 30.000 |
| Utile / (Perdita) d'esercizio | *Euro* | (12.365) |
| Totale patrimonio netto | *Euro* | 982.862 |
| Quota % posseduta diretta | *%* | 50,00% |
| Quota % posseduta indiretta | *%* | 0 |
| Valore attribuito in bilancio | *Euro* | 503.796 |

Il bilancio utilizzato è quello al 31.12.2025.

## Movimenti delle immobilizzazioni

**B - IMMOBILIZZAZIONI**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

| | |
|---|---|
| Saldo al 31/12/2025 | 29.802.708 |

| | |
|---|---|
| Saldo al 31/12/2024 | 30.591.014 |
| Variazioni | -788.306 |

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|---|---|---|---|---|
| **Valore di inizio esercizio** | | | | |
| **Costo** | 172.677 | 27.422.731 | 3.043.656 | 30.639.064 |
| **Rivalutazioni** | - | 20.000.000 | - | 20.000.000 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 171.205 | 19.876.454 | | 20.047.659 |
| **Valore di bilancio** | 1.472 | 27.545.886 | 3.043.656 | 30.591.014 |
| **Variazioni nell'esercizio** | | | | |
| **Incrementi per acquisizioni** | - | 17.100 | - | 17.100 |
| **Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)** | - | - | 0 | 0 |
| **Rivalutazioni effettuate nell'esercizio** | - | - | 126.956 | 126.956 |
| **Ammortamento dell'esercizio** | - | 930.890 | | 930.890 |
| **Altre variazioni** | (1.472) | - | - | (1.472) |
| **Totale variazioni** | (1.472) | (913.790) | 126.956 | (788.306) |
| **Valore di fine esercizio** | | | | |
| **Costo** | 172.677 | 25.279.315 | 3.170.612 | 28.622.604 |
| **Rivalutazioni** | - | 20.000.000 | - | 20.000.000 |
| **Ammortamenti (Fondo ammortamento)** | 172.677 | 18.647.219 | | 18.819.896 |
| **Valore di bilancio** | 0 | 26.632.096 | 3.170.612 | 29.802.708 |

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

### Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali nel complessivo importo di euro 20.000.000. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate".

### Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

**IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Si precisa che nell'esercizo in corso sono state rivalutate le partecipazioni di Eurodocks Srl e Outrigger Srl con riferimento all'anno 2025, al fine di assumere in bilancio il valore effettivo della partecipazione in base all'ultimo bilancio approvato.

Le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.
Nell'esercizo in corso non è stata fatta alcuna svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

# Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2025 è pari a euro 3.517.600. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione pari a euro 385.721.
Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 3.480.081.
Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione pari a euro 531.702.
I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.
I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.
La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.
Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.
Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

**Crediti commerciali**

I crediti commerciali, pari ad euro 1.609.701, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti.

**Attività per imposte anticipate**

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), per un importo di euro 805 , sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

**Crediti v/altri**

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

**ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.
Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

**DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 37.519, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.
Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione pari a euro -145.981.

## Ratei e risconti attivi

**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.
I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 ammontano a euro 439.
Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 286.

## Oneri finanziari capitalizzati

**Oneri finanziari capitalizzati**
Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

# Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell' esercizio chiuso al 31/12/2025 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

## Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:
I – Capitale
II – Riserva da soprapprezzo delle azioni
III – Riserve di rivalutazione
IV – Riserva legale
V – Riserve statutarie
VI – Altre riserve, distintamente indicate
VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
IX – Utile (perdita) dell'esercizio
Perdita ripianata
X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio
Il patrimonio netto ammonta a euro 28.699.970 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro -326.617.
Si precisa che, in adempimento al piano di risanamento del debito ex art 67L.F. già approvato dai creditori sociali, con atto del 10.08.2020 è stato deliberato l'aumento del capitale sociale da euro 350.000,00 ad Euro 2.050.000,00.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

### Obbligo di riserva indisponibile per sospensione ammortamenti 2023

Poiché, nel precedente esercizio, la società si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali, per complessivi euro 927.227, si rende necessario, in applicazione dell'art. 60 c. 7-ter del D.L. 104/2020, conv. dalla L. 126/2020 esteso al 2023 dall'art. 3, c. 8, D.L. 198/2022, destinare utili di ammontare corrispondente alle quote di ammortamento non effettuate a un'apposita riserva indisponibile.

Poiché nell'esercizio precedente la società ha realizzato una perdita, la riserva indisponibile è stata iscritta utilizzando riserve di utili già presenti in bilancio o altre riserve patrimoniali disponibili.
La suddetta riserva indisponibile tornerà nel tempo ad essere disponibile via via che i singoli beni, rispetto ai quali si è proceduto alla sospensione degli ammortamenti, giungano al termine del loro periodo di ammortamento stanziato in bilancio o siano eventualmente ceduti.

## Debiti

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.
Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.
Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.
L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 5.455.777.
Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione e pari a euro 75.642.

**Debiti tributari**

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 2.148.245 relativo ai Debiti tributari.
I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II – Crediti".
I debiti tributari comprendono anche il debito Imu maturato dalla società per gli anni 2015, 2016 e 2017, 2018, 2019 e 2020.

I debiti tributari risultano in corso di regolare rateizzazione.

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che alla data del 31.12.2025 non sussistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

# Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell' esercizio chiuso al 31/12/2025, compongono il Conto economico.
Nella redazione del Conto economico la società non si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..
In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".
In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.
Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## Valore della produzione

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 941.959.
I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 138.646.

## Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.
I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).
Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.
Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.203.966.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.
I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.
L'aggiornamento delle competenze passive contabilizzate nei bilanci precedenti derivano da comunicazioni ricevute da parte degli isitituti di credito o dalle società incaricate del recupero credito.
Laddove l'amministrazione abbia riscontrato difficoltà nel reperire gli elementi necessari si è proceduto alla contabilizzazione degli oneri finanziari sulla base di una stima attendibile.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.18 "Rivalutazioni" comprende:

- le rivalutazioni delle partecipazioni possedute in Eurodocks Srl e Outrigger Srl riferite all'anno 2025 in base al metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

**Imposte dirette**
Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.

# Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2025, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società ha contratto i seguenti impegni:

- assicurativa in favore del Comune di Ravenna a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di demolizione di un tratto di marciapiede presso lo stabilimento di proprietà, per Euro 2.000 scadenza 20/09 /2013;
- garanzia fideiussoria pro quota del 50%, senza vincolo di solidarietà, in favore di Bisato S.r.l., a garanzia delle obbligazioni derivanti dal conto corrente ipotecario fondiario n. 88962.

### Garanzie

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui.
La società nel corso dell'esercizio in commento non ha prestato garanzie.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.
I rapporti intrattenuti con la società controllata CAPPELLO sono di natura commerciale e precisamente derivano dai canoni di locazione dell'immobile strumentale ubicato in Ravenna via I Novembre n. 41. Ad oggi la società presenta un credito verso la Cappello Srl di Euro 307.683.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

# Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si rileva che non si sono verificati fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

# Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

# Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

**Proposta di copertura della perdita di esercizio**

Sulla base di quanto esposto si propone di **coprire la perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 326.617 mediante l'utilizzo della riserva statutaria.

**Rivalutazione D.L.104/2020 conv. L.126/2020**

La società, in deroga all'art. 2426 del Codice Civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, di rivalutare alcuni beni con riferimento ai beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2019.
La rivalutazione dei beni riproposta nel D.L. 10/2020 conv. dalla L.126/2020 individua, come è già stato per le precedenti rivalutazioni, il profilo oggettivo dei beni potenzialmente rivalutabili, distinguendoli in due categorie:

1. beni materiali e immateriali con esclusione di quelli alla cui produzione e al cui scambio e diretta l'attività di impresa;
2. partecipazioni in società controllate e collegate costituenti immobilizzazioni finanziarie.

Pertanto, la rivalutazione in commento non ha riguardato, oltre ai beni materiali e immateriali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. beni-merce):

- le immobilizzazioni immateriali non qualificabili come beni, come ad esempio i costi pluriennali, le spese di impianto, ampliamento e sviluppo o l'avviamento;
- le partecipazioni che non sono di controllo o collegamento ovvero quelle che, pur rientrando nei parametri dell'art. 2359 c.c., non sono iscritte quali immobilizzazioni.

Diversamente dai precedenti provvedimenti di rivalutazione, il comma 2 dell'art. 110 afferma espressamente che la rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascun bene, svincolandosi dall'obbligatorietà di effettuare una rivalutazione per categorie omogenee.
La normativa fissa il limite massimo della rivalutazione nei "valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri". Nella fattispecie, ai fini dell'individuazione del valore economico costituente il limite massimo della rivalutazione, si è fatto ricorso al criterio del valore di mercato (o valore corrente), basato sui valori desumibili direttamente dal mercato.

La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di maggiori valori, per un importo complessivo di euro 20.000.000 euro e nello specifico :
ALBERGO CAPPELLO PER EURO 5.000.000
FABBRICATO VIA PALEOCAPA EURO 10.000.000
FABBRICATIO VIA CLASSICANA EURO 5.000.000

Quale contropartita dei maggiori valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, si è generato un correlato incremento del patrimonio netto, che si è sostanziato in una riserva denominata "Riserva di rivalutazione D.L. 14.08.2020 n. 104"; detta riserva in sospensione d'imposta è stata iscritta nella voce A.III del Passivo dello Stato patrimoniale al netto dell'imposta sostitutiva dovuta per euro 19.550.000.
Sotto l'aspetto fiscale, si precisa che per ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore derivante dalla rivalutazione dei beni, è necessario procedere al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura stabilita dalla legge pari al 3% per tutti i beni rivalutabili. L'imposta sostitutva calcolata è pari ad euro 450.000 in quanto come disposto dall'art. 6 bis del DL 23/2020 sulla rivalutazione dei beni nel settore alberghiero non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta. Tale possibilità è consentita anche se la società non svolge direttamente l'attività alberghiera .
La rivalutazione sarà riconosciuta ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.
Inoltre, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si avrà riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.
Le motivazioni che hanno indotto la società a rivalutare i propri beni sono:

- Allineare il valore del compendio immobiliare a quello di mercato;
- Usufruire dei maggiori ammortamenti da un punto di vista fiscale.

# Nota integrativa, parte finale

Ravenna, Lì 30/03/2026
**L'Amministratore Unico**
Trombini Andrea



# Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Dott. GUERRA ROBERTO , ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.